

**KAJIAN PERKEMBANGAN DAN KESESUAIAN LOKASI PERUMAHAN
DENGAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR)
KECAMATAN DEPOK DAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN**

Ridho Aji Purnomo
adjiepurnomo93@gmail.com

Andri Kurniawan
andrikur@ugm.ac.id

ABSTRACT

The purpose of this research is a) to know the growth of housing in Depok and Gamping in year of 2009-2014, b) to know the housing distribution pattern in Depok and Gamping, c) to know the condition of housing permission in Depok and Gamping, d) to know the suitability level of the housing location with the RDTR in Depok and Gamping. This research was using quantitative method using of secondary data processing. The data taking was done through a related instance to get know the housing growth and the condition of its permission. The outcome of primary data is a housing location point then overlaid by RDTR Map of Depok and Gamping in order to know its spreading and suitability with the RDTR. The result of this research shows that the growth of housing during year of 2009-2014 is that Gamping has the larger number of housing built up with 40 housings compared to Depok with 35 housings. The pattern of the housing distribution that located in Depok and Gamping is random that associated with artery, collectors and locals. There are several housings that haven't got a complete permission yet (54 % housings have a complete permission) and Gamping (47 % housings have a complete permission). There's an unsuitability between Depok as a location of housing building (14,3% are not suitable) and Gamping (5% are not suitable) with the RDTR in each sub district.

Keywords: Growth, Distribution, Permission, Suitability, Housing, RDTR, Depok, Gamping

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk a) mengkaji perkembangan perumahan di Depok dan Gamping tahun 2009-2014, b) mengkaji pola persebaran perumahan di Depok dan Gamping, c) mengkaji kondisi perizinan perumahan di Depok dan Gamping, d) mengkaji tingkat kesesuaian lokasi perumahan dengan RDTR di Depok dan Gamping. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pengolahan data sekunder yang berasal dari instansi untuk mengetahui perkembangan perumahan dan kondisi perizinannya. Kemudian pengambilan data titik lokasi perumahan yang di-*overlay*-kan dengan Peta RDTR untuk mengetahui sebaran dan kesesuaiannya. Hasil dari penelitian ini adalah perkembangan perumahan tahun 2009-2014 lebih banyak terdapat di Gamping (40 perumahan) dibandingkan dengan Depok (35 perumahan). Pola persebaran perumahan di Depok dan Gamping adalah *random*/acak berasosiasi dengan jalan arteri, kolektor dan lokal. Terdapat perumahan yang belum berizin lengkap di Depok (54% berizin lengkap) dan Gamping (47% berizin lengkap). Terdapat ketidaksesuaian antara lokasi pembangunan perumahan dengan RDTR di Kecamatan Depok (14,3% tidak sesuai) dan Kecamatan Gamping (5% tidak sesuai).

Kata Kunci: perkembangan, persebaran, perizinan, kesesuaian, perumahan, RDTR, Depok, Gamping.

PENDAHULUAN

Perkembangan perumahan dewasa ini sangatlah pesat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan aktivitas penduduk yang meningkat terutama di wilayah perkotaan dan pinggirannya. Aktivitas penduduk yang tinggi tersebut tentunya membutuhkan ruang/lahan sebagai tempat berlangsungnya kegiatan penduduk salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Membangun tempat tinggal tentunya membutuhkan lahan, sedangkan lahan yang ada di permukaan bumi ini memiliki jumlah yang sangat terbatas. Oleh karena keterbatasan lahan yang ada, dapat memunculkan permasalahan terkait dengan pemilikan lahan (izin) dan pemanfaatannya (kesesuaian) apabila pengelolaan lahan tidak dilakukan dengan tepat. Pemenuhan akan kebutuhan perumahan dapat dilakukan oleh individu dengan membangun rumahnya sendiri atau disediakan oleh pengembang dengan menawarkan hunian yang telah mereka buat.

Perkembangan perumahan di wilayah Kabupaten Sleman dapat dikatakan relatif tinggi, khususnya di wilayah yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta bagian utara. Hal tersebut mempengaruhi perkembangan perumahan yang terjadi di Kecamatan Depok yang lokasinya berada di utara Kota Yogyakarta. Tingginya perkembangan perumahan ini diikuti dengan beberapa dampak yang diantaranya adalah naiknya harga lahan yang begitu tinggi sehingga menjadikan mahalannya harga yang harus dibayarkan oleh pengembang untuk mendapatkan lahan perumahan yang baru. Selain itu, tingkat kepadatan perumahan yang dibangun di wilayah Kota Yogyakarta bagian utara seperti Kecamatan Depok juga berdampak pada makin sedikitnya lahan di wilayah ini yang memungkinkan untuk dibangun menjadi wilayah perumahan. Setidaknya,

dua hal ini yang membuat beberapa pengembang memikirkan alternatif wilayah yang lain untuk dijadikan kawasan hunian. Berdasarkan kondisi tersebut diperlukan alternatif pemilihan lokasi baru bagi pengembang untuk dapat membangun perumahan yang dapat dijangkau, salah satu lokasi alternatif lokasi tersebut adalah Kecamatan Gamping yang lokasinya berada di sebelah barat Kota Yogyakarta. Pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Gamping lebih memperhatikan ketersediaan lahan yang masih banyak dengan harga lahan yang masih terjangkau dibandingkan dengan ketersediaan lahan di daerah utara yang terbatas serta harga lahan yang sangat tinggi. Dapat dikatakan bahwa Kecamatan Gamping merupakan daerah pertumbuhan bagi para pengembang perumahan, dengan nilai investasinya yang selalu naik menjadikan Kecamatan Gamping sebagai lokasi favorit bagi pengembang, diimbangi dengan fakta bahwa nilai investasi perumahan di Kecamatan Depok telah mencapai nilai tertinggi sehingga pertumbuhan investasinya menjadi kurang signifikan atau jenuh (*Majalah Rumah Jogja Edisi #16, 2008*).

Pembangunan perumahan di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping semakin pesat seiring dengan kebutuhannya yang semakin tinggi pula. Keberadaan beberapa fasilitas pelayanan sosial ekonomi seperti kampus, rumah sakit, pasar serta letaknya yang dekat dengan Kota Yogyakarta, menjadi faktor penarik bagi penduduk yang berasal dari luar daerah untuk berinvestasi rumah di daerah tersebut. Selain hal tersebut, kedua Kecamatan ini termasuk kedalam Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) yang berfungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). (*Peraturan Daerah Provinsi DIY Nomor 2 Tahun 2010*).

METODE PENELITIAN

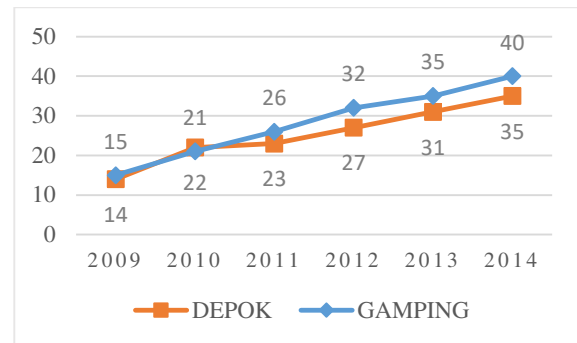
Metode dalam penelitian ini termasuk kategori penelitian kuantitatif dengan metode bersifat deskriptif yang bertujuan

untuk mendeskripsikan kenampakan-kenampakan yang ada di lapangan. Teknik pengumpulan data melalui inventarisasi dan pencatatan data sekunder dari instansi terkait dan observasi lapangan dengan melakukan plotting lokasi dengan memperhatikan *checklist* yang terlebih dahulu dibuat serta wawancara singkat dengan dinas-dinas terkait dan sebagian konsumen perumahan guna membantu dalam analisis pembahasan data. Selain itu digunakan pendekatan keruangan untuk mengetahui tingkat kesesuaian lahan yang terjadi akibat proses pembangunan perumahan, pola sebaran perumahan, karakteristik perumahan, dan izin perumahan. Pada penelitian ini menggunakan teknik analisis berupa analisis grafik dan diagram perbandingan, observasi plotting lokasi, analisis tetangga terdekat, analisis data sekunder, dan overlay peta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perkembangan Jumlah Perumahan di Depok dan Gamping

Perkembangan jumlah perumahan di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping pada tahun 2009-2014 dapat diketahui dengan melakukan analisis data sekunder yang berasal dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan data plotting lokasi perumahan hasil dari survey lapangan. Data sekunder tersebut kemudian disajikan dalam bentuk tabel serta grafik untuk mengetahui dinamika perkembangan perumahan dan pertumbuhan unit rumah pada dua daerah kajian tersebut. Penyajian data dalam bentuk grafik dan tabel digunakan untuk lebih mempermudah dan memperjelas dalam penyampaian informasi yang didapat dari hasil olah data yang telah dilakukan, sehingga penyajian berikut ini lebih berfokus pada informasi jumlah perumahan dan unit rumah secara kumulatif dan tiap tahunnya. Jumlah kumulatif perumahan yang ada di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping selanjutnya dapat dilihat pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Perbandingan Jumlah Perumahan kumulatif Depok dan Gamping

Berdasarkan gambar 1. diatas Kecamatan Depok mengalami perkembangan jumlah perumahan pada kurun waktu 2009-2014. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi pertambahan jumlah perumahan pada tiap tahunnya di Kecamatan Depok, apabila dirata-rata terjadi pertambahan jumlah perumahan sebesar 5,8 perumahan tiap tahunnya. Kecamatan Gamping memiliki jumlah perumahan yang relatif sama dengan Kecamatan Depok, apabila ditotal dalam kurun waktu 2009-2015 perumahan yang dibangun di Kecamatan Gamping berjumlah 40 perumahan. Apabila dirata-rata tiap tahunnya terjadi 6,6 pertambahan jumlah perumahan di Kecamatan Gamping. Pertambahan jumlah perumahan tiap tahunnya di Kecamatan Gamping dapat dikatakan lebih tinggi dibandingkan dengan pertambahan jumlah perumahan yang terjadi di Kecamatan Depok yang hanya sebesar 5,8 perumahan saja tiap tahunnya. Hal ini mengindikasikan bahwa pada tahun 2009-2014 pertambahan perumahan di Kecamatan Gamping lebih tinggi dibandingkan pertambahan jumlah perumahan di Kecamatan Depok.

Banyaknya pembangunan perumahan di Kecamatan gamping tidak terlepas dari fungsi Kecamatan Gamping sebagai kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY). Selain itu pengaruh dari akan dibangunnya mega proyek bandar udara baru di Kecamatan Temon Kabupaten Kulonprogo juga berdampak terhadap bertambahnya jumlah pembangunan perumahan di Kecamatan

Gamping, dikarenakan Kecamatan Gamping merupakan jalur penghubung antar Kabupaten Kulonprogo dengan Kota Yogyakarta di jalur bagian tengah.

Hal lain yang mempengaruhi jumlah perumahan di Kecamatan Gamping lebih banyak dibandingkan dengan Kecamatan Depok adalah terbatasnya lahan di Kecamatan Depok mempengaruhi pengembang untuk mencari lokasi alternatif pembangunan perumahan di lokasi yang dianggap masih dalam tahap perkembangan yaitu Kecamatan Gamping, harga lahan di Kecamatan Depok yang sangat tinggi membuat pengembang mengalihkan lokasi ke daerah yang harga lahannya masih dapat terjangkau. Selain itu nilai investasi di Kecamatan Depok sudah mencapai titik tertinggi sehingga dalam beberapa tahun kedepan kenaikan nilai investasi tersebut tidak cukup signifikan, dibandingkan dengan nilai investasi di Kecamatan Gamping yang dalam beberapa tahun kedepan akan mengalami kenaikan yang cukup signifikan, sehingga membuat para pengembang lebih menginvestasikan modalnya dalam membangun perumahan di Kecamatan Gamping dengan harapan harga rumah yang akan dijual nantinya dapat naik mengikuti perkembangan yang ada di Kecamatan Gamping.

2. POLA PERSEBARAN PERUMAHAN

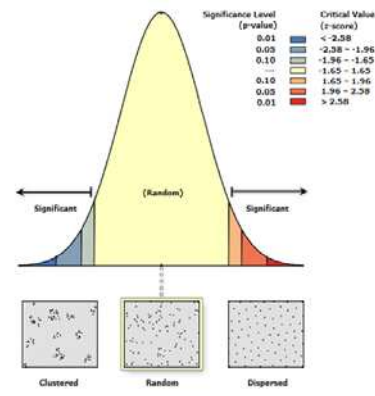
2.1 Pola Persebaran Lokasi Perumahan di Kecamatan Depok

Persebaran perumahan yang ada di Kecamatan Depok dan Gamping pada tahun 2009-2014 dapat diketahui menggunakan teknik analisis tetangga terdekat yang terdapat pada aplikasi ArcGis 10.1. Data perumahan yang berupa titik-titik lokasi perumahan dimasukan ke dalam aplikasi ArcGis 10.1 dan diolah secara otomatis menggunakan *analysis tools Average Nearest Neighbor*, sehingga keluarannya akan menghasilkan data-data statistik yang menunjukkan apakah pola perumahan yang ada di Kecamatan Depok dan Kecamatan

Gamping berpola mengelompok, acak, atau merata.

Tabel 1. *Average Nearest Neighbor Summary* Depok

Observed Mean Distance:	352,239166 Meters
Expected Mean Distance:	404,531645 Meters
Nearest Neighbor Ratio:	0,870733
z-score:	-1,463025
p-value:	0,143461



Gambar 2 *Average Nearest Neighbor* Perumahan di Kecamatan Depok

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut menunjukkan bahwa persebaran lokasi perumahan yang ada di Kecamatan Depok adalah menyebar secara acak atau *random*. Hal ini berdasarkan nilai yang didapatkan dalam perhitungan tersebut yang menunjukkan bahwa nilai T adalah 0,870733, dengan nilai z-score adalah -1,463025, dan nilai p-value adalah 0,143461. Berdasarkan penjabaran tersebut dapat diketahui bahwa nilai T termasuk kedalam kategori ($0 < T \leq 1$) yang menunjukkan bahwa pola persebaran perumahan yang ada di Kecamatan Depok adalah menyebar secara acak (*random*) dengan nilai signifikansi p-value sebesar 0,143461 dimana nilai tersebut lebih kecil dari nilai 0,5 ($p < 0,5$) yang menunjukkan bahwa nilai T adalah signifikan.

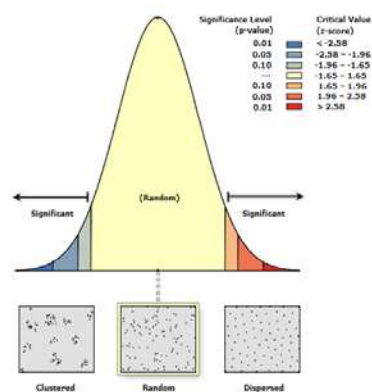
2.2 Pola Persebaran Lokasi Perumahan di kecamatan Gamping

Mengetahui pola persebaran perumahan di Kecamatan Gamping sama dengan cara mengetahui pola persebaran

perumahan di Kecamatan Depok. Data lokasi yang diolah menggunakan *tools Average Nearest Neighbor* pada aplikasi Arcgis 10.1 menghasilkan perhitungan pada tabel 2. berikut

Tabel 2. *Average Nearest Neighbor Summary* Gamping

Observed Mean Distance:	382,227850 Meters
Expected Mean Distance:	409,037105 Meters
Nearest Neighbor Ratio:	0,934458
z-score:	-0,793018
p-value:	0,427767



Gambar 3. *Average Nearest Neighbor* Perumahan di Kecamatan Gamping

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel 2 dan gambar 3 di atas menunjukkan bahwa persebaran lokasi perumahan yang ada di Kecamatan Gamping adalah menyebar secara acak atau *random*. Hal ini berdasarkan nilai yang didapatkan dalam perhitungan tersebut yang menunjukkan bahwa nilai T adalah 0,934458, dengan nilai z-score adalah -0,793018, dan nilai p-value adalah 0,427767. Berdasarkan penjabaran tersebut dapat diketahui bahwa nilai T termasuk kedalam kategori ($0 < T \leq 1$) yang menunjukkan bahwa pola persebaran perumahan yang ada di Kecamatan Gamping adalah menyebar secara acak (*random*) dengan nilai signifikansi p-value sebesar 0,427767 dimana nilai tersebut lebih kecil dari nilai 0,5 ($p < 0,5$) yang menunjukkan bahwa nilai T adalah signifikan.

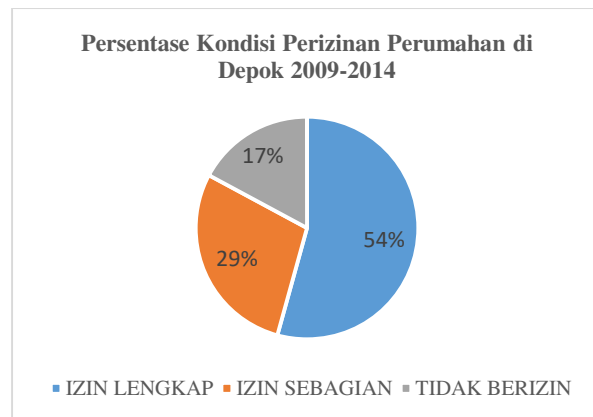
3. KONDISI PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Perumahan merupakan kumpulan dari unit-unit rumah yang membentuk suatu kluster yang berfungsi sebagai tempat hunian manusia. Membangun perumahan tentunya membutuhkan tanah atau lahan agar bisa dibangun di atasnya suatu bangunan berbentuk rumah. Membangun perumahan tentunya memerlukan beberapa proses yang diantaranya adalah dalam hal perizinan yang di dalamnya dapat berupa dokumen-dokumen perizinan. Terkait hal tersebut proses perizinan pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman telah diatur dalam Perda dan Keputusan Bupati Sleman yang diantaranya adalah pengembang apabila ingin membangun perumahan wajib melakukan atau memenuhi kelengkapan dokumen perizinan yaitu Izin Lokasi atau Perolehan Tanah (IL/IPT), Dokumen Lingkungan, Siteplan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Pecah Sertifikat yang selanjutnya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

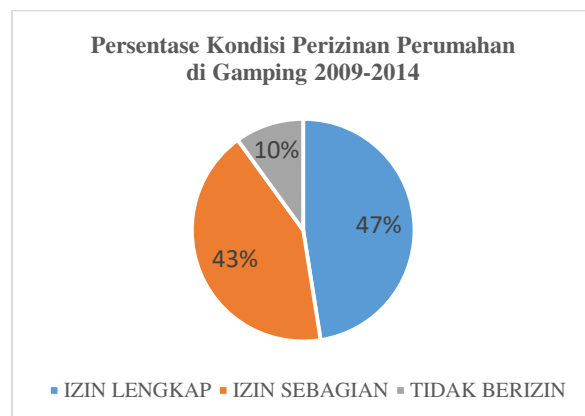
3.1 Kondisi Perizinan Perumahan di Kecamatan Depok dan Gamping

Mengetahui kondisi perizinan perumahan yang ada di Kecamatan Depok dan Gamping dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan data perizinan yang menjadi tiga komponen utama dalam membangun perumahan (IL/IPT, Siteplan, dan IMB) yang terdapat di Dinas Perizinan dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Sleman. Data yang ada selanjutnya diolah untuk menghasilkan suatu informasi apakah perumahan yang ada di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping pada tahun 2009-2014 memenuhi izin sepenuhnya, sebagian, atau bahkan tidak/belum memiliki izin sama sekali. Cara untuk mengetahui perumahan tersebut dibangun pada tahun 2009-2014 adalah dengan menggunakan acuan data IL/IPT perumahan dikarenakan proses pertama yang dilakukan pengembang untuk membangun perumahan adalah mengajukan Izin Lokasi/Izin Pengelolaan Tanah yang kemudian dilanjutkan dengan melengkapi dokumen-dokumen perizinan lainnya,

selain itu dapat dilakukan dengan menanyakan langsung kepada pihak berkepentingan yang berada di lokasi perumahan.



Gambar 4. Diagram Kondisi Perizinan Perumahan di Kecamatan Depok 2009-2014



Gambar 5. Kondisi Perizinan Perumahan di Kecamatan Gamping 2009-2014

Berdasarkan gambar tersebut diketahui bahwa dari 35 perumahan yang dibangun pada tahun 2009-2014 di Kecamatan Depok terdapat 19 perumahan berizin lengkap (54%), 10 perumahan berizin sebagian (29%), dan 6 perumahan tidak berizin (17%). Sedangkan di Kecamatan Gamping dari 40 perumahan yang dibangun pada tahun 2009-2014 terdapat 19 perumahan berizin lengkap (47,5%), 17 perumahan berizin sebagian (42,5%), dan 4 perumahan tidak berizin (10%).

Perumahan yang tidak memiliki izin yang lengkap diindikasikan membangun perumahan hanya bermodalkan dokumen IPT saja dan dokumen-dokumen selanjutnya diurus setelah rumah yang

dibangun telah terbeli oleh konsumen, hal ini untuk menghindari kerugian finansial yang diterima oleh pengembang apabila perumahan yang dibangun tidak/belum laku karena dalam mengurus kelengkapan dokumen perizinan perumahan dibutuhkan biaya yang tidak sedikit. Pada kondisi yang sebenarnya dalam membangun perumahan pengembang harus menjalankan tahapan-tahapan untuk memenuhi aspek perizinan terlebih dahulu, seperti melengkapi dokumen IPT selanjutnya Siteplan, dan IMB Induk atas nama perumahan atau developer, selanjutnya apabila rumah tersebut telah terbeli oleh konsumen, pengembang melakukan pengurusan pemecahan sertifikat IMB induk/balik nama berdasarkan nama pembeli sehingga pembeli dapat memiliki haknya berupa sertifikat tanah dan IMB rumah atas nama pembeli atau konsumen.

4. KESESUAIAN LOKASI PERUMAHAN DENGAN RDTR

Kehidupan di permukaan bumi membutuhkan ruang sebagai tempat atau wadah untuk menampung segala macam aktivitas kegiatan yang dilakukan oleh makhluk hidup terutama manusia. Manusia membutuhkan ruang untuk menjaga eksistensinya di muka bumi, sehingga hubungan antar manusia dan ruang perlu diatur sedemikian rupa agar kehidupan manusia dapat terus berlanjut dan ruang dapat terus dimanfaatkan sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsi dan kegunaannya.

Untuk mengetahui tingkat kesesuaian penggunaan lahan khususnya dalam hal ini adalah persebaran perumahan dengan RDTR Kecamatan Depok dan Gamping dapat dilakukan dengan cara melakukan *overlay* peta RDTR dengan peta persebaran perumahan yang ada di kedua kecamatan pada tahun 2009-2014. Peta RDTR yang digunakan adalah peta RDTR terbaru dari masing-masing kecamatan yang didapat dari instansi terkait, sedangkan peta persebaran perumahan didapatkan dari hasil *plotting* lokasi

perumahan yang dilakukan di lapangan. Hasil dari *overlay* tersebut menghasilkan peta kesesuaian lokasi perumahan dengan RDTR di masing-masing kecamatan, dari peta tersebut selanjutnya dapat diketahui lokasi perumahan mana yang sesuai dan tidak sesuai dengan RDTR kedua kecamatan.

Tabel 3. Tabel Tingkat Kesesuaian Perumahan Per-Tahun 2009-2014 dengan RDTR Kecamatan Depok

TAHUN	TINGKAT KESESUAIAN		TOTAL	PERSENTASE (%)	
	SESUAI	TIDAK SESUAI		SESUAI	TIDAK SESUAI
2009	13	1	14	92,86	7,14
2010	6	2	8	75	25
2011	1	0	1	100	0
2012	3	1	4	75	25
2013	4	0	4	100	0
2014	3	1	4	75	25
TOTAL	30	5	35	85,71	14,29

Tabel 4. Tabel Tingkat Kesesuaian Perumahan Per-Tahun 2009-2014 dengan RDTR Kecamatan Gamping

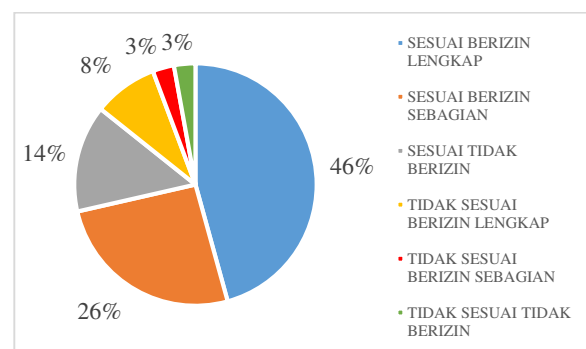
TAHUN	TINGKAT KESESUAIAN		TOTAL	PERSENTASE (%)	
	SESUAI	TIDAK SESUAI		SESUAI	TIDAK SESUAI
2009	14	1	15	93,33	6,67
2010	6	0	6	100	0
2011	5	0	5	100	0
2012	5	1	6	83,33	16,67
2013	3	0	3	100	0
2014	5	0	5	100	0
TOTAL	38	2	40	95	5

Berdasarkan tabel diatas terlihat jelas bahwa Kecamatan Depok memiliki persentase paling banyak terhadap perumahan yang tidak sesuai dengan RDTR dengan 14,29% dibandingkan dengan Kecamatan Gamping yang hanya memiliki persentase sebesar 5% saja. Ketidaksesuaian lokasi perumahan dengan RDTR di Kecamatan Depok banyak terjadi pada tahun 2010, 2012, dan 2014 dengan masing-masing persentasenya sebesar 25%. Sedangkan di Kecamatan Gamping ketidaksesuaian banyak terjadi pada tahun 2012 dengan persentasenya sebesar 16,67%. Hal ini semakin menjelaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang yang terjadi pada tahun 2009-2014 lebih efektif di Kecamatan Gamping

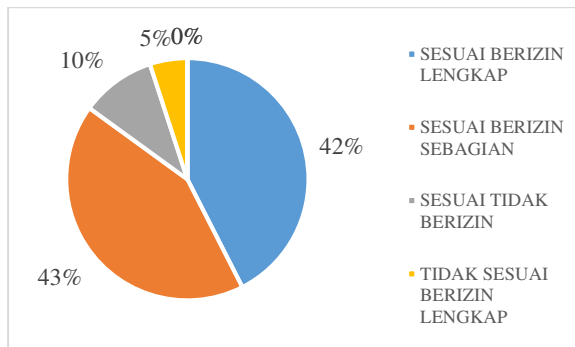
dibandingkan Kecamatan Depok dengan lebih sedikitnya ditemukan ketidaksesuaian lokasi perumahan terhadap RDTR.

4.1 Kesesuaian Izin dan Lokasi Perumahan

Selain mengetahui tingkat kesesuaian lokasi perumahan, dilakukan pula pengamatan terhadap perumahan mana saja yang telah memiliki izin dan belum memiliki izin berdasarkan data IPT, Siteplan, dan IMB yang ada. Dua informasi terkait dengan aspek ketidaksesuaian dan perizinan kemudian digabungkan menjadi satu komponen sehingga menghasilkan 6 klasifikasi perumahan yang diantaranya adalah: a) Perumahan Sesuai Berizin Lengkap, b) Perumahan Sesuai Berizin Sebagian, c) Perumahan Sesuai Tidak Berizin, d) Perumahan Tidak Sesuai Berizin Lengkap, e) Perumahan Tidak Sesuai Berizin Sebagian, dan f) Perumahan Tidak Sesuai Tidak Berizin. Pengklasifikasian perumahan berdasarkan dengan aspek kesesuaian dan kondisi perizinannya menghasilkan beberapa perumahan yang tergolong dalam klas-klas tersebut seperti yang dapat dilihat pada pada gambar 7 dan 8 berikut.



Gambar 6. Persentase Kesesuaian Lokasi Perumahan dengan RDTR di Depok



Gambar 7. Persentase Kesesuaian Lokasi Perumahan dengan RDTR di Gamping

Berdasarkan tabel dan gambar diatas, menunjukkan bahwa tingkat kesesuaian dan perizinan perumahan yang terdapat di Kecamatan Depok dan Gamping mayoritas telah sesuai dengan RDTR dan memiliki izin baik lengkap (IPT, Siteplan, IMB) maupun hanya sebagian (salah satu dari IPT, Siteplane, atau IMB) yang ada pada masing-masing kecamatan. Nilai persentase klas di Kecamatan Depok yang paling tinggi adalah pada klas perumahan sesuai berizin lengkap (43%), kemudian diikuti oleh klas perumahan sesuai berizin sebagian (26%), perumahan sesuai tidak berizin (11%), perumahan tidak sesuai berizin lengkap (11%), perumahan tidak sesuai berizin sebagian (3%), dan perumahan tidak sesuai tidak berizin (3%).

Hal yang sama juga terjadi di Kecamatan Gamping dimana persentase pembangunan perumahan yang ada mayoritas telah sesuai dengan RDTR Kecamatan Gamping. Namun dalam jumlah persentase klas yang paling banyak adalah pada klas perumahan sesuai berizin sebagian (43%) dan kemudian diikuti klas-klas yang lain, yaitu perumahan sesuai berizin lengkap (42%), perumahan sesuai tidak berizin (10%), dan perumahan tidak sesuai berizin lengkap (5%). Klas-klas perumahan yang tidak ditemukan pada Kecamatan Gamping adalah klas perumahan tidak sesuai berizin sebagian dan perumahan tidak sesuai tidak berizin. Kondisi yang demikian menunjukkan bahwa pembangunan perumahan yang terjadi di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping pada tahun 2009-2014 mayoritas

telah sesuai dengan regulasi yang ada. Namun dengan ditemukannya beberapa perumahan yang menyalahi aturan menunjukkan bahwa pengendalian fungsi ruang serta pemberian izin pembangunan perumahan pada dua daerah kajian tersebut perlu untuk ditindaklanjuti. Belum berlakunya RDTR menjadi Perda menjadikan pembangunan perumahan yang menyalahi fungsi peruntukan ruang tidak dapat untuk ditindaklanjuti. Selain itu pengurusan izin yang tidak lengkap oleh pengembang membuat konsumen sebagai pemilik rumah tidak memiliki kelengkapan surat hak milik bangunan yang seharusnya menjadi hak konsumen, tentunya kondisi tersebut sangat merugikan konsumen pemilik rumah.

KESIMPULAN

1. Perkembangan perumahan yang terjadi di Kecamatan Depok dan Gamping pada tahun 2009-2014 lebih banyak terdapat di Kecamatan Gamping dengan jumlah 40 perumahan dibandingkan dengan Kecamatan Depok yang hanya berjumlah 35 perumahan. Data tersebut berdasarkan izin IPT yang diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten Sleman serta hasil dari observasi lapangan terhadap perumahan yang dibangun pada tahun 2009-2014. Konsentrasi pembangunan perumahan di Kecamatan Depok banyak terdapat di Desa Maguwoharjo sedangkan di Kecamatan Gamping banyak terdapat di Desa Banyuraden. Kedua desa tersebut apabila dilihat lokasinya memang diperuntukan sebagai lokasi perumahan karena lokasinya yang strategis dekat dengan pusat-pusat pelayanan. Banyak perumahan yang dibangun di Kecamatan Gamping dibandingkan dengan Kecamatan Depok dapat dikarenakan jumlah lahan yang ada di kecamatan Depok dari tahun ke tahun sangatlah terbatas sehingga mengakibatkan harga lahannya tinggi, nilai investasi di Kecamatan Depok

yang telah mencapai titik puncak, serta pengaruh dari akan dibangunnya bandara di Kulonprogo yang lokasinya berada di bagian barat Kota Yogyakarta.

2. Pola persebaran perumahan yang terdapat di Kecamatan Depok dan Gamping adalah *random*/acak dan berasosiasi pada jalan baik jalan arteri, kolektor, dan lokal. Banyak perumahan dibangun dengan memperhatikan aspek kemudahan akses terhadap jalan serta kedekatan lokasi perumahan dengan pusat-pusat pelayanan.
3. Kondisi perizinan yang ada di Kecamatan Gamping (19 perumahan berizin lengkap (47,5%), 17 perumahan berizin sebagian (42,5%), dan 4 perumahan tidak berizin (10%)) lebih baik dibandingkan dengan kondisi perizinan di Kecamatan Depok (19 perumahan berizin lengkap (54%), 10 perumahan berizin sebagian (29%), dan 6 perumahan tidak berizin (17%)). Dengan demikian maka masih terdapat sebagian perumahan yang belum mempunyai izin lengkap di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping. Masih ditemukannya perumahan yang tidak berizin dapat dikarenakan oleh proses perizinan di Kabupaten Sleman yang rumit, faktor pengembang yang tidak menuruti aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah kabupaten Sleman, serta faktor konsumen yang tidak memperhatikan aspek kelengkapan izin terhadap rumah yang akan atau telah dimiliki.
4. Terdapat 5 perumahan di Kecamatan Depok yang lokasinya tidak sesuai dengan RDTR Kecamatan Depok (14,3%), sedangkan di Kecamatan Gamping terdapat 2 perumahan yang lokasi tidak sesuai dengan RDTR Kecamatan Gamping (5%). Sehingga tingkat kesesuaian pembangunan perumahan dengan RDTR yang ada di Kecamatan Gamping lebih baik dibandingkan dengan tingkat kesesuaian perumahan yang ada di

Kecamatan Depok. Dengan demikian maka di Kecamatan Depok dan Kecamatan Gamping masih terdapat ketidaksesuaian antara lokasi pembangunan perumahan dengan RDTR. Masih ditemukannya lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan RDTR dapat dikarenakan belum dijadikannya RDTR di masing-masing kecamatan sebagai Peraturan Daerah serta pengendalian ruang yang hanya memanfaatkan RTRW dengan skalanya yang tidak detail belum dapat digunakan sebagai acuan untuk menata ruang secara detail.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko. 2009. *Perumahan & Permukiman Di Indonesia*. PT. Alumni
- Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman. 2011. *Perizinan Pengembangan Perumahan di Kabupaten Sleman*.
- Kuswanto, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman Indonesia*. Bandung. Penerbit ITB.
- Muta'ali, Luthfi. 2013. *Penataan Ruang Wilayah dan Kota*. Yogyakarta. Badan Penerbit Fakultas Geografi (BPFG)
- Ritohardoyo, Su. 2013. *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta. Ombak.
- Perda Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031.
- Perda Provinsi DIY Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2009-2029.
- Rumah Jogja Edisi #16, Majalah. 2008. Ramai-Ramai Lirik Lahan Investasi Baru di Wilayah Jogja Barat. Yogyakarta.
- Satra, Suparno dan Endy Marlina. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta. Penerbit ANDI